

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Alienação de HPP - reinvestimento na aquisição de fração de empreendimento turístico

Processo: 24204, com despacho de 2026-07-20, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa sobre a seguinte situação:

- Reside numa casa própria, que utiliza para habitação própria e permanente, sua e do seu agregado familiar;
- Entretanto, em face da perspetivada mudança de residência para outro distrito, adquiriu, por escritura pública outorgada em agosto de 2022, uma fração autónoma, à qual a Câmara Municipal respetiva atribuiu autorização de utilização para fins turísticos;
- E irá ocupar essa fração como residência própria e permanente, presumivelmente, dentro de seis meses;
- Assim, está a promover a alienação da casa própria onde atualmente habita, o que certamente determinará um ganho de mais-valia alienação que acredita conseguirá realizar dentro de um ano;
- O valor de realização será inferior ao valor dos fundos próprios já aplicados na fração autónoma para onde irá transferir a sua habitação própria permanente;
- Sucede, porém, que, estando a nova/futura habitação já integralmente paga, não poderá afirmar que o pagamento foi realizado com o produto da venda (que ainda irá, presumivelmente, ocorrer) da habitação atual.

Tendo em conta os factos antes enunciado, vem solicitar confirmação que a situação descrita cumpre as condições previstas no artigo 10º do Código do IRS para a exclusão da tributação da mais-valia porventura gerada com a habitação a alienar, desde que a alienação venha a ocorrer até ao final de julho de 2024 e o requerente, efetivamente, se mude para a nova morada até ao fim de julho de 2023.

INFORMAÇÃO

1. Nos termos do disposto no nº 5 do artigo 10.º do Código do IRS (redação em vigor à data dos factos), são excluídos de tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que, cumulativamente:
 - i. O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja reinvestido na aquisição da propriedade de outro imóvel, de terreno para construção de imóvel e ou respetiva construção, ou na ampliação ou melhoramento de outro imóvel, exclusivamente com o mesmo destino;
 - ii. O reinvestimento seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização; e
 - iii. O sujeito passivo manifeste a intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionando o respetivo montante na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação.
2. Por sua vez, o nº 6 do mesmo artigo estabelece que não haverá lugar ao benefício referido quando:

- i. Tratando-se de reinvestimento na aquisição de outro imóvel, o adquirente o não afete à sua habitação ou do seu agregado familiar, até decorridos doze meses após o reinvestimento;
 - ii. Nos demais casos, o adquirente não requeira a inscrição na matriz do imóvel ou das alterações decorridos 48 meses desde a data da realização, devendo afetar o imóvel à sua habitação ou do seu agregado até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização.
3. Assim, para que ocorra a referida exclusão tributária, a lei exige que o valor de realização de um imóvel destinado à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar (imóvel de partida) seja reinvestido noutro imóvel exclusivamente com o mesmo destino (imóvel de chegada), desde que cumpridos todos os requisitos legalmente estabelecidos.
4. Convém salientar que, quando a aquisição do novo imóvel ocorre nos 24 meses anteriores à data da realização, considera-se como reinvestimento tanto o valor de capitais próprios aplicados na mesma, como a amortização de empréstimo eventualmente contraído (desde que ocorra imediatamente após a alienação, ou seja, no espaço de tempo estritamente necessário).
5. No caso em apreço, por consulta ao sistema informático da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), verifica-se que o requerente alterou o seu domicílio fiscal para a localização do imóvel que pretende alienar em julho de 2022.
6. Adquiriu, em agosto de 2022, uma fração autónoma destinada a utilização turística, que faz parte integrante de um empreendimento turístico.
7. O requerente pretende confirmar se haverá lugar à exclusão tributária prevista no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, relativamente às mais-valias que vier a obter com a alienação do imóvel que atualmente habita, desde que a alienação venha a ocorrer até ao final de julho de 2024 e passe a residir no novo imóvel até ao final de julho de 2023.
8. Ora, de acordo com o artigo 2º do Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos (RJIEFET), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 39/2018, de 07 de março, consideram-se empreendimentos turísticos os estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento, mediante remuneração, dispondo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares.
9. Os empreendimentos turísticos podem integrar um dos tipos previstos no n.º 1 do artigo 4.º do citado diploma, sendo os apartamentos turísticos, segundo a respetiva alínea c), uma dessas tipologias.
10. Importa referir que, uma unidade de alojamento é, segundo o n.º 1 do artigo 7.º do RJIEFET, o espaço delimitado destinado ao uso exclusivo e privativo do utente do empreendimento turístico.
11. Nos termos do n.º 2 do mesmo artigo, as unidades de alojamento podem ser quartos, suítes, apartamentos ou moradias, consoante o tipo de empreendimento turístico em causa.
12. Em conformidade com o artigo 14.º do RJIEFET, são apartamentos turísticos os empreendimentos turísticos constituídos por um conjunto coerente de unidades de alojamento, mobiladas e equipadas, que se destinem a proporcionar alojamento e outros serviços complementares e de apoio a turistas.

13. No que respeita à exploração turística das unidades de alojamento inseridas num empreendimento turístico, o artigo 45.º do RJIEFET determina o seguinte:

- i. As unidades de alojamento estão permanentemente em regime de exploração turística, devendo a entidade exploradora assumir a exploração continuada da totalidade das mesmas, ainda que ocupadas pelos respetivos proprietários (conforme n.º 1);
- ii. A entidade exploradora deve assegurar que as unidades de alojamento permanecem a todo o tempo mobiladas e equipadas em plenas condições de serem locadas para alojamento a turistas e que nelas são prestados os serviços obrigatórios da categoria atribuída ao empreendimento turístico (conforme n.º 2);
- iii. Quando a propriedade e a exploração turística não pertençam à mesma entidade ou quando o empreendimento se encontre em propriedade plural, a entidade exploradora deve obter de todos os proprietários um título jurídico que a habilite à exploração da totalidade das unidades de alojamento (conforme n.º 3);
- iv. O título referido deve prever os termos da exploração turística das unidades de alojamento, a participação dos proprietários nos resultados da exploração da unidade de alojamento, bem como as condições da utilização desta pelo respetivo proprietário (conforme n.º 4);
- v. Os proprietários das unidades de alojamento, quando ocupam as mesmas, usufruem dos serviços obrigatórios da categoria do empreendimento, os quais estão abrangidos pela prestação periódica prevista no artigo 56.º (conforme n.º 5);
- vi. Quando a propriedade e a exploração turística não pertençam à mesma entidade ou quando o empreendimento se encontre em propriedade plural, as unidades de alojamento não podem ser exploradas diretamente pelos seus proprietários, nem podem ser objeto de contratos que comprometam o uso turístico das mesmas, designadamente, contratos de arrendamento ou constituição de direitos de uso e habitação (conforme n.º 6).

14. Assim, salienta-se que, as unidades de alojamento num empreendimento turístico constituído ao abrigo do regime previsto no Decreto-lei nº 39/2008, de 7 de março:

- i. Estão permanentemente em regime de exploração turística, ainda que ocupadas pelos seus proprietários;
- ii. Devem permanecer equipadas e prontas para aquela finalidade;
- iii. Devem ser prestados, nas mesmas, os serviços obrigatórios da categoria atribuída ao empreendimento turístico;
- iv. Quando as ocupam, os proprietários usufruem desses serviços.

15. Deste modo, quando usufruem das suas unidades de alojamento, os próprios proprietários são também utentes.

16. Note-se que, nos termos da alínea d) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 191/2009, de 17/08 (que estabelece as bases das políticas públicas de turismo e define os instrumentos para a respetiva execução), considera-se "utilizador de produtos e serviços turísticos" a pessoa que, não reunindo a qualidade de turista, utiliza serviços e facilidades turísticas.

17. Ou seja, mesmo que os proprietários usem as suas unidades de alojamento, podendo residir nelas de facto de forma permanente e estável, a aquisição dos imóveis em causa e o estatuto real dos mesmos encontram-se indissociavelmente ligados aos fins turísticos fixados na respetiva autorização de utilização.

18. No caso concreto, segundo os elementos anexos ao pedido, verifica-se que o empreendimento turístico em causa foi constituído nos termos do RJIEFET.

19. Consta do respetivo contrato de exploração turística que, de acordo com a

legislação aplicável, todas as frações de um empreendimento turístico estão obrigatoriamente em exploração turística, ainda que a fração seja exclusivamente ocupada pelo respetivo proprietário.

20. A fração adquirida pelo requerente corresponde à Unidade de Alojamento com a identificação ABC (unidade de alojamento para fins turísticos, fração autónoma identificada pela letra XX, Tipologia T3).

21. Ou seja, ainda que tenha a intenção de vir a residir permanentemente na sua fração, o requerente não adquiriu um imóvel destinado exclusivamente à sua habitação própria e permanente e do seu agregado, mas sim um apartamento destinado a utilização turística (conforme consta dos documentos anexos e da respetiva escritura).

22. Face ao exposto, conclui-se que o sujeito passivo não pode beneficiar da exclusão tributária prevista no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, relativamente aos ganhos que vier a obter com a alienação do outro imóvel, uma vez que o imóvel adquirido não reúne condições para ser considerado objeto de reinvestimento.